

الصادر من محكمة التمييز المأذونة بإجراء المحاكمة وإصدار
الحكم باسم حضرة صاحب الجلالة ملك المملكة الأردنية الهاشمية
عبدالله الثاني ابن الحسين المعظم

الهيئة الحاكمة برئاسة القاضي السيد محمد متروك العجارمة
وعضوية القضاة السادة
فهد مشاقبة، يوسف ذيابات، د. عيسى المومني، محمد البدور

التمييز الأول :

المميز:

وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بالإضافة لوظيفته

المميز ضدهما:

١. الشركة العالمية لصناعة خامات الورق الصحي
٢. علي عادل عبد عودة بصفته الشخصية وبصفته مفوضاً بالتوقيع عن المميز ضدها الأولى وكيلاه المحامي عمار القضاة

التمييز الثاني :

المميز:

بنك الإسكان للتجارة والتمويل
وكيلاه المحامي ان رامنز البرغوثي ومريم المهر

المميز ضدهما :

١. الشركة العالمية لصناعة خامات الورق الصحي ذ. م . م .
٢. علي عادل عبد عودة بصفته الشخصية وبصفته مفوضاً بالتوقيع عن المميز ضدها الأولى وكيلاهما المحامي ان عمار ونهاء القضاة

قدم في هذه القضية تمييزان الأول بتاريخ ٢٠١١/١/١٦ مقدم من وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب والثاني بتاريخ ٢٠١١/١/٢٦ مقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل وذلك للطعن في القرار الصادر عن محكمة استئناف حقوق عمان رقم ٢٠١٠/٢٤٣٥٦ فصل ٢٧/١٢/٢٠١٠ والمتضمن بعد اتباع قرار النقض الصادر عن محكمة التمييز رقم ٤١٧/٢٠١٠ تاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ رد الاستئنافين موضوعاً وتأييد القرار المستأنف من حيث النتيجة لا من حيث التعليل والتسبيب الصادر عن محكمة بداية حقوق جنوب عمان رقم ٢٠٠٦/١٤١ تاريخ ٢٠٠٦/١٢/٢٦ والقاضي :

برد دعوى المدعي بالشق الأول من المطالبة وهو إبطال سند الدين وإبطال إجراءات المزادة الواقعة على قطعتي الأرض رقم (٤٠ و ٤١) من أراضي الزميلة / الغدير من أراضي جنوب عمان واعتبار المزايمة كأن لم تكن وإبطال كافة تصرفات المدعى عليهما وإعادة تسجيل العقارين باسم المدعى عليه الثاني علي عادل عبد عودة و إلزام المدعى عليهما بالمصاريف كاملة مع نصف الرسوم المدفوعة من قبل المدعي ومبلغ مائتان وخمسون ديناراً أتعاب محاماة بالتساوي بينهما.

وإلزام المدعى عليهما (المستأنفين) بالمصاريف كاملة مع نصف الرسوم المدفوعة من قبل المدعيان (المستأنف ضدهما) أمام محكمة الدرجة الأولى وإلزام المستأنفين بكامل الرسوم والمصاريف أمام محكمتي الاستئناف والتمييز ومبلغ ٣٧٥ ديناراً أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من بنك الإسكان للتجارة والتمويل بما يلي :

١. إن العقار موضوع الدعوى تم التنازل عنه ولم يعد بعهد المستأنف منذ تاريخ ٢٠٠٧/١/٢١.
٢. إن العقار موضوع هذه الدعوى أصبح مسجلاً باسم المشتري المدعو نعمان الهمشري.
٣. إن جميع التبليغات التي تمت صحيحة ومنتجة لجميع آثارها القانونية وفقاً للمادة ١/١ من تعليمات تنفيذ الدين.

٤. إن القرار يخالف القانون من حيث أنه تم التنازل عن العقار وفق ما نصت عليه المادة ٣/١٥ من قانون وضع الأموال غير منقولة تأميناً للدين .
٥. أخطأت محكمة الاستئناف حيث أن الكتاب الوارد من دائرة الأراضي يفيد أنه لا توجد تعديلات على العقار ولم يشير انه تم بيع العقار من قبل المحال له.
٦. أخطأت محكمة الاستئناف بقرارها حيث أن التبليغات تمت بصورة غير قانونية وإن دائرة الأراضي سارت وفقاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً .

بتاريخ ٢٠١١/٢/١٠ قدم وكيل المميز ضدتهما لائحة جوابية طالباً في نهايتها قبول اللائحة الجوابية شكلاً ورد التمييز وتأييد القرار المميز .

وتتلخص أسباب التمييز المقدم من ممثل مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بما يلي :

١. أخطأت المحكمة بإبطال كافة إجراءات البيع بالمزاد العلني وإلزام الجهة المميزة بالرسوم والمصاريف وأتعاب المحاماة كونها لم ترتكب أي خطأ بالإجراءات .
٢. أخطأت محكمتا الاستئناف والبداية باستخلاصهما وقائع الدعوى بالرغم أن الجهة المميزة قامت بالإجراءات وفق أحكام قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .
٣. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها فإن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل أو دائرة التسجيل تمت وفق أحكام المادة قانون تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد للمادة (١١) من نظام تسجيل الأراضي رقم (١) لعام ١٩٥٣ .
٤. أخطأت محكمة الاستئناف بتأييد قرار محكمة البداية ببطلان الإجراءات والتبليغات دون سند أو أساس قانوني سليم .
٥. إن القرار المميز مخالف للقانون والأصول ذلك أن جميع الإجراءات التي قام بها مدير التسجيل موافقة لأحكام القانون وتعليمات تنفيذ الدين .
٦. أخطأت المحكمة بالنتيجة التي توصلت إليها حيث أن الإجراء الباطل لا يكون الحكم به إلا إذا شابه عيب جوهري ترتب عليه ضرر للخصم .

لهذه الأسباب طلب المميز قبول التمييز شكلاً ونقض القرار المميز موضوعاً.

القرار

بعد التدقيق والمداولة نجد أن المدعين :-

- ١- الشركة العالمية لصناعة خامات الورق الصحي ذات المسؤولية المحدودة .
- ٢- علي عادل عودة بصفته الشخصية وبصفته مفوضاً بالتوقيع عن المدعي الأول .

أقاما هذه الدعوى ضد المدعى عليهما :-

- ١- مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بالإضافة لوظيفته .
- ٢- بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

موضوعها بطلان سند تأمين رقم (١٠٧٣) معاملة رقم (٨٤) تاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٢ وإبطال جميع إجراءات المزايمة والإحالة والبيع التي تمت على قطعتي الأرض رقمي (٤٠ و ٤١) حوض (٢) الغدير من أراضي قرية الزميلة من أراضي جنوب عمان مقدره لغايات الرسوم بمبلغ ثلاثة آلاف ومائة دينار مؤسسين دعواهما على ما يلي :-

أولاً :- قام (المدعى عليه الأول) مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتنظيم سند رهن باطل (تأمين دين رقم (١٠٧٣) للمعاملة رقم (٨٤) تاريخ ١٩٩٧/١٠/٢٢ بين المدعي وبصفته مديناً والمدعى عليه الثاني (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) بصفته دائناً والتي تم على قيد قطعتي الأرض رقمي (٤٠ و ٤١) من الحوض رقم (٢) واسم الحوض الغدير من قرية الزميلة من أراضي جنوب عمان والبالغة مساحتهما على التوالي (اثنين وخمسين دونماً وستمئة وستة وأربعين متراً والقطعة رقم (٤١) مساحتها واحد وأربعون دونماً وثلاثمائة متر) (المرفق رقم (١) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) والعائدتين ملكيتهما للمدعي (المرفق رقم (٣٤ و ٣٥) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) دون أن يقوم (المدعى عليه الأول) بالكشف على العقار وتوصيفه وفق تنظيم سندات المداينة الآنف الذكر ومقتضى نص المادة الخامسة من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وان جميع محتويات

معاملة تنفيذ الدين قد خلت من هذا الإجراء وان منظم السند الباطل لم يكن مفوضاً خطياً من قبل مدير عام دائرة الأراضي والمساحة للقيام بالاستماع التقرير للاستدانة وتنظيم السند الباطل .

ثانياً :- وبالتناوب قام المدعى عليه الثاني الدائن بتقديم الكتاب رقم (٤٥٠٦/٢/١/١٢) بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٥ (المرفق رقم (٢) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) إلى المدعى عليه الأول مدير تسجيل أراضي جنوب عمان للبدء بتنفيذ إجراءات البيع بالمزاد العلني لسند تأمين الدين الباطل الموصوف بالبند الأول من لائحة الدعوى .

ثالثاً :- وبالتناوب إن جميع التبليغات والإنذارات لمعاملة تنفيذ الدين رقم (٢/٢٠٠٣) لسند تأمين الدين رهـن رقم (١٠٧٣) للمعاملة رقم (٨٤) تاريخ (١٩٩٧/١٠/٢٢) باطلة لتبليغها من قبل جهة غير مخولة وغير مختصة بالتبليغ قانوناً .

رابعاً :- إن تبليغ الإنذار لتأدية المبلغ المستقرض تأميناً للدين للمدعي باطل بطلاناً مطلقاً ولا يترتب أثر لتبليغه أولاً من قبل جهة غير مخولة وغير مختصة بالتبليغ ومقتضى قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وثانياً لبطلانه من ناحية الإضافة التي تمت بمتن التبليغ من مأمور الشرطة بعد إجراء عدة تشطيبات تارة وتدوين أسماء تارة وان تبليغ إشعار وضع اليد للمدعى عليه الثاني بنك الإسكان باطل بطلاناً مطلقاً لتبليغه من قبل موظف دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان المدعو محمود غير المختص وغير المخول بموجب القانون بالتبليغ (المرفق رقم (١٠) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) وان تبليغ إشعار وضع اليد للمدعي باطل بطلاناً مطلقاً لتبليغه من قبل الشرطة مركز أمن ضاحية الرشيد وغير المختصة وغير المخولة بموجب القانون بإجراء التبليغ (المرفق رقم (١٢ و١٣) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) .

خامساً :- وبناء على جميع الإجراءات الباطلة السابقة الذكر قام المدعى عليه الأول مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بنشر إعلان أول باطل تاريخه (٢٠٠٢/٣/١٧) (المرفق رقم (٢٠) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) لمدة خمسة عشر

يوماً معلناً طرح العقار الموصوف بالبند أولاً موضوع الدعوى للبيع بالمزاد العلني من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية دون التقيد بالمدة المحددة لكل إعلان ودون التقيد بالمدة الفاصلة بين إعلان وآخر خلافاً لتعليمات الأراضي والمساحة (معاملة تنفيذ دين) وقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين .

سادساً :- إن المدعى عليه الأول لم يتقيد بالقانون حيث لم يقم المدعى عليه الأول بنشر إعلان خامس ومقتضى نص معاملة تنفيذ الدين الصادرة بالاستناد إلى المادتين (١٠ و ١١) من نظام تسجيل الأراضي وتعديلاته رقم (١) لسنة (١٩٥٣) حيث أن قيمة الإحالة تنقص عن التقدير نقصاً فاحشاً مما يتوجب طرحه بالمزاد مرة أخرى بإعلان خامس ولمدة خمسة وأربعين يوماً واستمرت جميع إجراءات المزايده الباطلة والإحالة القطعية الباطلة خلافاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين رقم (٤٦) لسنة ١٩٥٣ وتعليمات معاملة تنفيذ الدين .

سابعاً :- وبالتناوب إن جميع إجراءات المزايده والإحالة قد تمت خلافاً لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين وخلافاً لتعليمات الأراضي والمساحة (معاملة تنفيذ الدين) وخلافاً لقانون أصول المحاكمات المدنية .

ثامناً :- وبالتناوب إن معاملة وضع اليد لم تتضمن توقيع الحاضرين أو اسم منظمه .

تاسعاً :- وبالتناوب واستمرت إجراءات المزايده (المرفق رقم ٢٧ من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) والإحالة بالبند أولاً ورست على المزاد الأخير والوحيد المدعى عليه الثاني (الدائن) ولم يتم تبليغ المدعي الإنذار الثاني (المرفق رقم (٢٩) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) وتم نشر الإنذار النهائي الباطل بالنشر (المرفق رقم (٣١) من المسلسل رقم (١) من البيانات الخطية للجهة المدعية) دون تبليغ المدعي .

عاشراً :- إن معاملة تنفيذ الدين الباطلة والموصوفة بالبند الأول من لائحة الدعوى قد جرى تنفيذ إجراءاتها لدى دائرة تسجيل أراضي جنوب عمان خلافاً لقانون التنفيذ المعدل

والذي أوجب أمراً بأن تجري معاملات التنفيذ والتي وقعت تنفيذها هاتين عام ٢٠٠٢ و ٢٠٠٣ وجوب تنفيذها لدى دائرة التنفيذ وليس لدى دائرة تسجيل الأراضي .

نظرت محكمة بداية حقوق جنوب عمان الدعوى وبعد سماع البيئة وإجراء التحقيق وسماع أقوال الطرفين ومرافعاتهم أصدرت قرارها رقم (٢٠٠٦/١٤١) وجاهياً بتاريخ ٢٦/١٢/٢٠٠٦ قضى برد دعوى المدعي بالثبوت الأول من المطالبة وهو إبطال سند الدين وإبطال إجراءات المزادة الواقعة على قطعتي الأرض رقمي (٤٠ و٤١) من أراضي الزميلة / الغدير من أراضي جنوب عمان واعتبار المزايده كأن لم تكن وإبطال كافة تصرفات المدعى عليهما وإعادة تسجيل العقارين باسم المدعى عليه الثاني علي عادل عبد عوده وإلزام المدعى عليهما بالمصاريف كاملة مع نصف الرسوم المدفوعة من قبل المدعى ومبلغ مائتين وخمسين ديناراً أتعاب محاماة بالتساوي بينهما .

لم يرتض الطرفان بهذا القرار فطعننا فيه استئنافاً ، حيث أصدرت محكمة استئناف عمان قرارها رقم (٢٠٠٧/١٣٤٢) تاريخ ١٩/١١/٢٠٠٧ قضى بما يلي :

[لهذا واستناداً لما تقدم ودون الحاجة للرد على أسباب الاستئناف الأول المقدم من مساعد المحامي العام المدني لأن ردنا على أسباب الاستئناف الثاني فيه ما يكفي ويغني عن الإجابة على أسباب هذا الاستئناف وكذلك ما يكفي للرد على اللائحة الجوابية وعملاً بأحكام المادة (٣/١٨٨) من قانون أصول المحاكمات المدنية نقرر فسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف عليهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ (٧٥٠) ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين تدفع مناصفة للمستأنفين بنك الإسكان والمحامي العام المدني] .

لم ترتض المدعية بهذا القرار فطعننا فيه تمييزاً للأسباب الواردة بلائحة التمييز المقدمة منها .

كما تقدم المطعون ضده بنك الإسكان بلائحة جوابية طلب فيها رد الطعن وتأييد القرار المطعون فيه ، بتاريخ ٣٠/٣/٢٠٠٩ أصدرت محكمة التمييز قرارها رقم ٣٤٧٤/٣/٢٠٠٧ جاء فيه ما يلي :

(و عن أسباب الطعن :-)

و عن الأسباب ١ و ٢ و ٣ و ٤ و ٩ وحاصلها النعي على الحكم المطعون فيه خطأه تطبيق تعليمات تنفيذ الدين على معاملة المداينة محل الدعوى وذلك بعدم تطبيق قانون وضع الأموال غير المنقولة تطبيقاً سليماً .

وفي ذلك نجد أن معاملة تنفيذ سند المداينة رقم (٩٧/١٠٧٣) قد تم طلب طرحها للتنفيذ من قبل مدير بنك الإسكان بموجب كتابه الموجه إلى مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتاريخ ١٥/١٠/٢٠٠١ وحيث أن دائرة تسجيل جنوب عمان قد أجرت التبليغات للمدين الجهة الطاعنة بواسطة رئيس مركز أمن الرشيد سواء كانت التبليغات للإخطارات أو معاملة وضع اليد .

وحيث أن مناط الفصل في هذه الدعوى يتوقف على بيان القانون الواجب التطبيق في إجراء التبليغات إلى المدين لغايات تنفيذ معاملة سند المداينة الجاري بمعرفة دائرة تسجيل الأراضي .

وحيث نجد أن المادة (١/١٣) من قانون وضع الأموال غير المنقولة رقم ٤٦ لسنة ١٩٥٣ بصيغتها المعدلة بالقانون رقم ٢٠٠١/٨ قد نصت صراحة على أن تتم إجراءات التبليغ لهذا القانون وفقاً لما ورد في قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث تبين أنه قد صدرت تعليمات معاملة تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ ونصت في المادة الأولى / أولاً / ب/ ٢- بأن يتم تبليغ الإنذارات بواسطة رجال الأمن العام التابع له مكان إقامة المطلوب تبليغهم أو مكان عملهم .

وحيث نجد أنه من المستقر عليه فقهاً وقضاً أنه إذا تعارضت أحكام القانون مع النظام أو التعليمات فإن القانون هو الواجب التطبيق باعتباره أسمى مرتبة من التعليمات والنظام .

وحيث أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأمينا للدين في المادة (١ / ١٣) منه قد نصت صراحة على أنه يجب أن يطبق في إجراء التبليغات قانون أصول المحاكمات المدنية .

وحيث أن تعليمات الدين لسنة ٢٠٠٢ التي أشرنا إليها جاءت لتعالج حالة إجراء التبليغات وهي الحالة التي عالجها القانون ونصت على خلاف ما ورد في هذا القانون حينما أوجب أن تتم التبليغات بواسطة رجال الأمن .

وحيث أن قانون أصول المحاكمات المدنية قد نص صراحة في المادة السادسة منه على أن تتم التبليغات بواسطة المحضرين .

وبالبناء عليه فإنه لا محل لإعمال أي نص ورد في تعليمات تنفيذ الدين ومنها إجراء التبليغات وأن القانون الواجب التطبيق في هذه الحالة هو قانون أصول المحاكمات المدنية (تمييزات حقوق أرقام ٢٠٠٧/٥٤٨ و ٢٠٠٧/٨٥٢ و ٢٠٠٠/١٧٧٠ و ٢٠٠٥/٢٤٣ و ٢٠٠٥/٥٥١ و ٢٠٠٢/١٥١٩ و ٢٠٠٤/٨٠٣ و ٢٠٠٨/٩٨ و ٩٩/٢٥٦٦ ورقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤ هـ . ع و ٢٠٠٧/٢٠٥٨ هـ . ع) .

وحيث أن المعاملات الجارية في تنفيذ الدين والتي تمت أمام دائرة أراضي جنوب عمان قد تمت بواسطة رجال الأمن ولم يرد في جميع أوراق هذه الدعوى ما يفيد تنازل الجهة المدعية أو الموافقة صراحة أو ضمناً على إجراءات التنفيذ التي تمت فتعتبر هذه الإجراءات باطلة .

وحيث صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ وحيث أن المادة (٣/١٥) منه قد نصت على :-

٣- أ - تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .

ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :-

- ١- التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .
- ٢- أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر.
- ٣- أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١ .
- ٤- أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وحيث تجد محكمتنا أن العقارين موضوع الدعوى قد أحيلوا إحالة قطعية على بنك الإسكان للتجارة والتمويل بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٧ ولم يرد في أوراق الدعوى ما يشير إلى تسجيل العقارين باسم المحال عليه بنك الإسكان المذكور وفق ما تتطلبه المادة (١٥/٣/ج) من القانون المشار إليه وحيث أن التحقق من هذه الواقعة هو أمر ضروري للفصل في هذه الدعوى مما يتعين على محكمة الاستئناف مخاطبة الجهات الرسمية لبيان هذه الواقعة .

لهذا ودون حاجة لبحث باقي الأسباب . نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة الأوراق إلى محكمة الاستئناف لإجراء المقتضى القانوني)).

بعد أن أعيدت الدعوى إلى محكمة الاستئناف اتبعت النقض وأصدرت قرارها رقم ٢٠٠٩/٢١٢٣٧ تاريخ ٢٠٠٩/١٢/٢٣ قضى بفسخ القرار المستأنف ورد دعوى المستأنف عليهما وتضمينهما الرسوم والمصاريف عن مرحلتي التقاضي ومبلغ ٧٥٠ ديناراً أتعاب محاماة عن هاتين المرحلتين تدفع مناصفة للمستأنفين .

وبتاريخ ٢٠١٠/٦/١٤ أصدرت محكمة التمييز قرارها بالدعوى رقم ٢٠١٠/٤١٧ قضت فيه بما يلي :

(وفي الموضوع / وعن أسباب التمييز :

وعن الأسباب الأول والثاني والثالث والتاسع وحاصلها النعي على الحكم المطعون فيه في تفسير القانون المعدل حول صحة التبليغ الجارية للجهة المدعية في معاملة إبطال بيع قطعتي الأرض موضوع الدعوى وفق قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين.

وفي ذلك نجد أن قرار النقض السابق قد أجاب على ما ورد بهذه الأسباب وتوصل إلى أن معاملة تنفيذ الدين رقم ٩٧/١٠٧٣ التي تم طرحها للتنفيذ من قبل الدائن الجهة المدعى عليها الثانية بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٥ لبيع قطعتي الأرض رقمي ٤٠ و ٤١ من الحوض رقم ٢ الغدير من قرية الزميلة/أراضي جنوب عمان قد تمت وفق تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ خلافاً لأحكام المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين المعدل بالقانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠١ الذي أوجب أن يتم التبليغ وفق قانون أصول المحاكمات المدنية ، كما توصل قرار النقض المشار إليه إلى أنه لا محل لإعمال أي نص ورد في تعليمات تنفيذ الدين وأن التبليغات يجب أن تتم بواسطة المحضرين وفق ما ذهب إليه اجتهاد الهيئة العامة رقم (٢٠٠٧/٢٠٥٨ رقم ٢٠٠٧/٢٠٤٤) وبما أن التبليغات قد جرت بواسطة رجال الأمن العام فتعتبر الإجراءات باطلة.

إضافة لما تقدم وقبل الفصل في الدعوى صدر القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ والذي اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر التسجيل قبل نفاذ

أحكامه صحيحة ومنتجة لآثاره إلا إذا توافرت شروط الاستثناءات الواردة في الفقرة (ج) من المادة ٣/١٥ من القانون والتي أشار إليها تفصيلاً قرار النقض السابق الذي توصل إلى أن قطعتي الأرض موضوع الدعوى أحيلتا إحالة قطعية على بنك الإسكان بتاريخ ٢٠٠٢/٩/١٧ وأعيدت الدعوى للتحقق فيما إذا جرى تسجيل قطعتي الأرض باسم البنك المذكور أم لا وفق متطلبات المادة ٣/١٥ ج من القانون .

وحيث أن محكمة الاستئناف قد استجابت لقرار النقض وثبت لديها بكتاب رسمي صادر عن مدير تسجيل أراضي جنوب عمان رقم ٢٥/٣٣/٤ تاريخ ٢٥/١٠/٨ ٢٠٠٩ جاء فيه بأنه تم تسجيل قطعتي الأرض باسم البنك المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أي تم تسجيلها قبل ٩٠ يوماً من نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ ولم تنتقل ملكيتها إلى الغير ولم يرد ما يثبت إجراء الدائن المحال عليه تحسينات جوهرية أو إحداث إنشاءات عليها.

وعليه فإن معاملة التنفيذ وإجراءات التبليغ مشمولة بالاستثناء الوارد في الفقرة أ من المادة ٣/١٥ من القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وأن القانون الواجب التطبيق هي أحكام المادة ١/١٣ من قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين قبل التعديل النافذ في ٢٠٠٩/٣/١ والتي توجب إجراء التبليغ وفق أحكام قانون أصول المحاكمات المدنية بواسطة المحضرين بالتوضيح الذي أشرنا إليه .

وحيث أن محكمة الاستئناف رغم اتباعها للنقض لم تقم بتطبيق المفهوم القانوني للقانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وسارت على خلافه فيكون قرارها واقعاً في غير محله من هذه الجهة وهذه الأسباب ترد عليه .

وعن السبب الرابع وحاصله النعي على الحكم المطعون فيه خطأ بتطبيق أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ بالنسبة لعدم قبول الطعن بإجراءات التنفيذ بعد مرور سنة من تسجيل العقار باسم المدين.

وفي ذلك نجد أن نفاذ أحكام القانون المعدل رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ وسريانه بأثر رجعي ينحصر في التبليغات التي أشرنا إليها وفق الشروط الواردة في المادة ١٥ من القانون ذاته

وبخلاف ذلك فإن هذا القانون لا يسري على القضايا التي أقيمت قبل نفاذه وان القانون الواجب التطبيق هو أحكام القانون رقم ٤٦ لسنة ٥٣ قبل التعديل والساري عند إقامة هذه الدعوى.

وحيث أن الحكم المطعون فيه انتهى إلى خلاف ذلك فيكون واقعاً في غير محله وحرماً بالنقض.

لهذا ودون حاجة للبحث بباقي أسباب الطعن نقرر نقض الحكم المطعون فيه وإعادة القضية إلى مصدرها لإجراء المقتضى (...).

وبعد النقض والإعادة قيدت الدعوى لدى محكمة استئناف عمان بالرقم ٢٤٣٥٦/٢٠١٠ وبعد السير بإجراءات المحاكمة واتباع النقض أصدرت قرارها المؤرخ في ٢٧/١٢/٢٠١٠ والذي قضت فيه برد الاستئنافين موضوعاً وتأيد القرار المستأنف من حيث النتيجة لا من حيث التعليل والتسبيب وإلزام المدعى عليهما المستأنفين بالمصاريف كاملة مع نصف الرسم المدفوع من قبل المدعيان المستأنف ضدتهما أمام محكمة الدرجة الأولى وإلزام المستأنفين بكامل الرسوم والمصاريف أمام محكمتي الاستئناف والتمييز ومبلغ ٣٧٥ دينار أتعاب محاماة عن مرحلتي التقاضي .

لم يرتض المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل بقرار محكمة استئناف عمان بالدعوى رقم ٢٤٣٥٦/٢٠١٠ المشار إليه أعلاه فطعن فيه تمييزاً يطلب نقضه للأسباب الواردة في لائحة الطعن .

كما لم يرتض وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب بالإضافة لوظيفته بقرار محكمة الاستئناف المشار إليه فطعن فيه تمييزاً للأسباب الواردة في لائحة الطعن.

وبتاريخ ١٠/٢/٢٠١١ تقدم وكيل الجهة المدعية بلائحة جوابية على لائحتي الطعن التمييزي طلب من خلالها رد التمييز وتأيد القرار المطعون فيه .

أولاً : بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه (الطاعن) بنك الإسكان للتجارة والتمويل .

وعن أسباب الطعن التمييزي جميعاً التي مؤداها واحد وهو تخطئة محكمة الاستئناف عندما اعتبرت التبليغات باطلة ولم تنقل ملكيتها إلى الغير وأرفق صورة عن سندي تسجيل للقطعتين موضوع الدعوى باسم المالك نعمان شاكر علي الهمشري .

وفي الرد على ذلك نجد أن محكمتنا بقراراتها المتلاحقة رقم ٢٠٠٧/٣٤٧٤ و ٢٠١٠/٤١٧ قد توصلت إلى أن معاملة تنفيذ سند الدين رقم ٩٧/١٠٧٣ قد تم طلب طرحها للتنفيذ من قبل مدير بنك الإسكان بموجب كتابه الموجه إلى مدير تسجيل أراضي جنوب عمان بتاريخ ٢٠٠١/١٠/١٥ وحيث أن دائرة تسجيل جنوب عمان قد أجرت التبليغات للمدين (الجهة المدعية) بواسطة رئيس مركز أمن الرشيد سواء كان التبليغات للإخطارات أو معاملة وضع اليد وقد توصلت محكمتنا بقراراتها المشار إليها أن قانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين في المادة ١/١٣ منه قد نصت صراحة على أنه يجب أن تطبق في إجراءات التبليغات قانون أصول المحاكمات المدنية ولا محل لإعمال تعليمات تنفيذ الدين لسنة ٢٠٠٢ ومنها إجراءات التبليغ بواسطة الشرطة كون القانون أسمى مرتبة من التعليمات والنظام وقد توصلت محكمتنا أن جميع إجراءات التنفيذ تعتبر باطلة.

وقد توصلت محكمتنا إلى أنه أثناء نظر الدعوى قد صدر القانون رقم ٨ لسنة ٢٠٠٩ المعدل لقانون وضع الأموال غير المنقولة تأميناً للدين النافذ اعتباراً من ٢٠٠٩/٣/١ ومن الرجوع للمادة ٣/١٥ نجدها قد نصت على ما يلي :

٣- أ- تعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون المعدل صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير .
ب- تسري أحكام البند (أ) من هذه الفقرة على ما لم يكن قد تم الفصل فيه من القضايا المنظورة أمام المحاكم .

ج- يستثنى من أحكام البندين (أ) و (ب) من هذه الفقرة التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول الذي كان مسجلاً باسم المحال عليه العقار قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون وبدون إحداث منشآت أو تحسينات جوهرية عليه .

يستفاد من أحكام هذه الفقرة أن المشرع قد اعتبر جميع التبليغات التي أجرتها دوائر تسجيل الأراضي قبل نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٩/٣/١ صحيحة ومنتجة لآثارها ما لم يطعن فيها بالتزوير ومنها القضايا التي لم يتم الفصل فيها من القضايا المنظورة إلا أن المشرع وبالفقرة (ج) من المادة المشار إليها قد استثنى من صحة التبليغات الحالة التي تتوافر فيها الشروط التالية :-

١. التبليغات المتعلقة بإجراءات التنفيذ على المال غير المنقول .
٢. أن يكون هذا المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه لم تنتقل ملكيته إلى شخص آخر.
٣. أن يتم تسجيل المال غير المنقول قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ أحكام هذا القانون أي قبل ٢٠٠٨/١٢/١.
٤. أن لا يقوم المحال عليه المسجل باسمه المال غير المنقول بإحداث منشآت أو تحسينات جوهرية على هذا العقار .

وقد هدف المشرع من هذا النص حماية الغير حسن النية الذي انتقلت إليه ملكية العقار المباع بالمزاد العلني .

وقد توصلت محكمتنا إلى ضرورة التحقق فيما إذا كان قد تم تسجيل العقار باسم المحال عليه بنك الإسكان (الطاعن).

ومقتضى ذلك أن على محكمة الموضوع التحقق فيما إذا كان المال غير المنقول مسجلاً باسم المحال عليه ولغاية ٢٠٠٨/١٢/١ ولا تكفي بالقول أنه قد احيل على المحال عليه بتاريخ التنفيذ فقط ولا بد من التحقق أنه لم يتم إحداث أي إنشاءات أو تحسينات جوهرية على العقار . (أنظر تمييز حقوق ٢٠٠٩/٣٦٧٢ و ٢٠١٠/٥٥٤ و ٢٠١٠/٤٩٩).

وحيث أن محكمة الاستئناف قد توصلت بأنه تم تسجيل الأرض باسم المدعى عليه بنك الإسكان بتاريخ ٢٠٠٣/٢/١٩ أي قبل تاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ ودون أن تتحقق فيما إذا كان العقار مسجل باسم المحال عليه بتاريخ ٢٠٠٨/١٢/١ أي قبل تسعين يوماً من تاريخ نفاذ القانون رقم

٨ لسنة ٢٠٠٩ وفق أحكام المادة ٥ منه مما يجعل قرارها سابقاً لأوانه ومستوجب النقض من هذه الناحية لورود أسباب الطعن عليه.

خاصة أن الطاعن (بنك الإسكان للتجارة والتمويل) قد ارفق مع لائحة الطعن التمييزي صور قيد تسجيل لقطعتي الأرض رقم ٤٠ و ٤١ من حوض ٢ الغدير الزميلة تضمنت أن اسم مالك القطعتين هو نعمان شاكر علي الهمشري وأن محكمة الاستئناف لم تطلع على ذلك وتحدد موقفها منها وفق مقتضيات المادة ١٨٥ من قانون أصول المحاكمات المدنية.

ثانياً: بالنسبة للطعن التمييزي المقدم من ممثل مدير تسجيل أراضي جنوب عمان
بالإضافة لوظيفته وكيل إدارة قضايا الدولة المنتدب .

نجد أن ما ورد بردنا على أسباب الطعن التمييزي المقدم من المدعى عليه بنك الإسكان للتجارة والتمويل يعتبر رداً عليها وتقديماً للتكرار نحيل إليها.

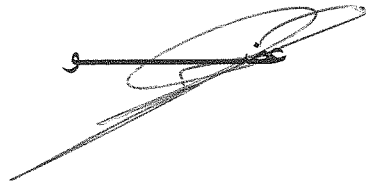
لهذا وعلى ضوء ردنا على أسباب الطعن التمييزي المقدم من المميز (الطاعن) بنك الإسكان للتجارة والتمويل نقرر قبول الطعن التمييزي ونقض القرار المطعون فيه وإعادة أوراق الدعوى لمصدرها لإجراء المقتضى القانوني .

قراراً صدر بتاريخ ١٦ جمادى الآخرة سنة ١٤٣٢ هـ الموافق ٢٠١١/٥/١٩م

القاضي المتروئس



عضو



عضو

عضو

عضو

رئيس الديوان

بقي / ق / ف ع

